

Hamburg – Eidelstedt

# Jól karbantartott ikerház gyönyörű kerttel, kiváló helyen Hamburg-Eidelstedtben

VP azonosító: 25140230

360°-Rundgang



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 619.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 105,74 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 388 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Áttekintés

VP azonosító	25140230
Hasznos lakótér	ca. 105,74 m <sup>2</sup>
Teto formája	Konytteto
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1980
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	619.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	102.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	20.02.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1980

VP azonosító: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

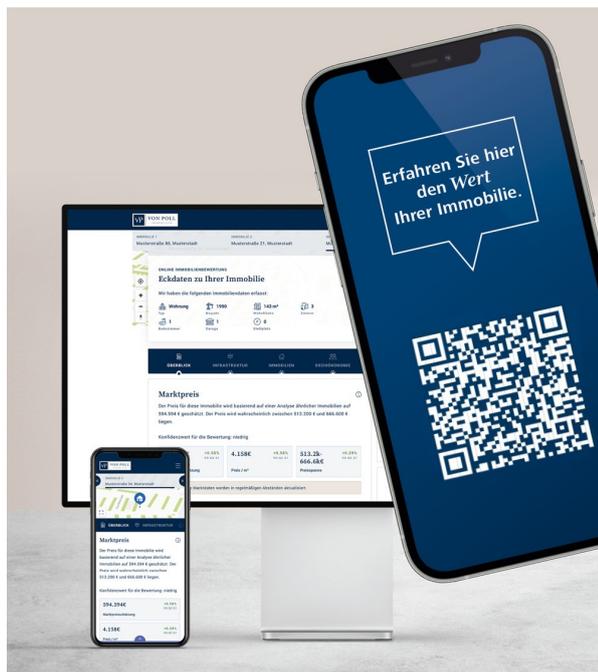
Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

The advertisement features a dark blue background. On the left, there is a graphic showing a smartphone in the foreground displaying a QR code and a speech bubble that says "Jetzt Suchprofil anlegen". Behind the smartphone are a desktop monitor and a smaller smartphone, both displaying the Von Poll Immobilien website interface. The website shows a search filter section with the heading "Erklären zu Ihrem Suchanfrage" and a map. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. The main text "Finden Sie Ihre Immobilie." is in a large, white font. Below it, a smaller line of text says "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." The website URL "www.von-poll.com" is at the bottom right.

VP azonosító: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Az ingatlan



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Gold Partner**  
ImmoScout24

**VON POLL IMMOBILIEN Hamburg Schnelsen / Niendorf**  
Oldesloer Straße 35  
22457 Hamburg

**Ihr Ansprechpartner: Max Oldehaver**  
Immobilienmakler (IHK)  
M. Sc. Management  
Bankkaufmann (IHK)

**M: +49 176 - 47 76 88 21**  
**E: max.oldehaver@von-poll.com**

VP azonosító: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Alaprajzok

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Az első benyomás

Ez a vonzó ikerház Hamburg-Eidelstedt egyik legkeresettebb részén található, 1980-ban épült szilárd építési módszerekkel, és lenyűgözi a jól karbantartott megjelenésével, átgondolt alaprajzával és ideális délnyugati tájolásával. Az ingatlant két tulajdonos osztja meg, az ikerház elülso fele (a telek 1/2 része) 388 m<sup>2</sup>-es. Egy csendes mellékutcában található a ház, zöld környezetben, családi és kétlakásos házakkal körülvéve. A körülbelül 105 m<sup>2</sup>-es lakótérrel, amely két szinten, négy szobában oszlik meg, a ház tökéletes pihenohelyet kínál párok és családok számára. A nagyméretű, valamivel több mint 30 m<sup>2</sup>-es terasz és a tágas, befejezetlen padlás nem része a lakótér kiszámításának. Ezenkívül a házhoz egy teljes pince is tartozik, amely további 60 m<sup>2</sup> hasznos területet biztosít. Földszint: A bejárati ajtón keresztül a folyosóra léphetünk, ahonnan a modern, teljesen felszerelt konyha, egy vendég WC (plusz zuhanyzó beépítésének lehetőségével), valamint a tágas nappali és étkező nyílik a teraszra. A nagy teraszajtók a félreeshető, délnyugati fekvésű, elektromos napellenzővel ellátott teraszra és a gyönyörűen parkosított kertre nyílnak. Világos szobák, kiváló minőségű csempék, elektromos redonyok és padlófűtés biztosítják a kényelmet. Emelet: Itt három arányos hálószoba vagy iroda, valamint egy modern zuhanyzó található. Az emeleten szintén redonyok és padlófűtés található. Egy lehúzható létra vezet a tágas padlásra, ahol további tárolóhelyiségek találhatóak. Alagsor: A teljes alagsor külön külső bejáratral rendelkezik. A gázüzemű kondenzációs kazánnal (Vaillant, 2009-es gyártású) felszerelt háztartási helyiség mellett további három helyiség található, amelyek sokféleképpen használhatók. Az alagsorban padlófűtés is található. Egy jól karbantartott garázs, két kerti fészer és egy délnyugati fekvésű tetőn elhelyezett napkollektoros rendszer teszi teljessé az ingatlant. Összefoglalva, ez az ikerház lenyűgözi a jól megtervezett alaprajzát, a gyönyörűen parkosított kertjét és vonzó elhelyezkedését, mindössze öt perc sétára a Krupunder S-Bahn állomástól, kiváló összeköttetést biztosítva Hamburg belvárosával. Kérésre örömmel biztosítunk Önnek 360°-os virtuális túrát. Kérjük, forduljon hozzánk bármikor további információkért vagy megtekintés egyeztetése érdekében.

VP azonosító: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Részletes felszereltség

- Fußbodenheizung im Keller, Erd- und Obergeschoss
- Gas-Brennwerttherme (Vaillant, Baujahr 2009)
- Gepflegte, zeitlose Einbauküche mit Tresen
- Modernes Gäste-WC im Erdgeschoss
- Modernes Duschbad im Obergeschoss
- Vollkeller mit separatem Treppenzugang als zusätzliche Nutzfläche
- Großzügiger, nicht ausgebauter Spitzboden bietet weitere Staufläche
- Große Terrasse (ca. 30 m<sup>2</sup>) mit Windfang und elektrischer Markise
- Garten in idealer Südwestausrichtung, ausgestattet mit Husqvarna-Mähroboter für komfortable Pflege
- Zwei Gartenhütten
- Großzügige Garage

**VP azonosító: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt**

## Minden a helyszínról

Diese Immobilie befindet sich in Hamburg-Eidelstedt.

Verschiedene Schulen und Kindergärten sind mit dem Fahrrad schnell erreicht. In fußläufiger Entfernung ( nur ca. 450 m) liegt die S-Bahnhaltestelle "Krupunder" der S3, mit der in ca. 24 Minuten der Jungfernstieg erreicht wird.

Rund um die Station befindet sich ein Ärztehaus mit vielen Fachrichtungen nebst Apotheke, ein EDEKA Markt mit Vollsortiment und Bäcker, ein Drogeriemarkt, eine DP Postannahmestelle sowie mehrere andere Läden für den täglichen Bedarf.

Des Weiteren befindet sich das beliebten Elbe-Einkaufszentrum sowie das Stadtzentrum Schenefeld in der Nähe.

Ein umfangreiches Sportangebot, wie z.B. Tennis, Hockey und Fußball, steht in der näheren Umgebung zur Verfügung. Der nahe gelegene Altonaer Volkspark, die Trabrennbahn, das Volksparkstadion sowie die Barclaycard-Arena bieten einen hohen Freizeitwert.

Sämtliche Metrobuslinien wie z.B. der 281er bieten eine optimale Anbindung in sämtliche Richtungen. Die Innenstadt ist mit der S-Bahn schnell zu erreichen. Eine optimale Verkehrsanbindung bietet zudem die Autobahn A7. Mit dem Auto gelangen Sie in ca. 25 Minuten in die Hamburger Innenstadt.

VP azonosító: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.2.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 102.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

VP azonosító: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Olaf Parchmann

---

Oldesloer Straße 35, 22457 Hamburg

Tel.: +49 40 - 80 00 85 16 0

E-Mail: [hamburg.schnelsen.niendorf@von-poll.com](mailto:hamburg.schnelsen.niendorf@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)